

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Strand 1:120

och del av fastighet Tavlan 1
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Kartan visar planområdet markerat i rött

Tyresö kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45
plan@tyreso.se • www.tyreso.se

Innehållsförteckning

OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande	4
Planprocess och skede	4
Tidplan	4
SAMMANFATTNING	5
Syfte och huvuddrag	5
Bakgrund	5
Uppdrag	5
Undersökning av miljöpåverkan	5
Miljökvalitetsnormer (MKN)	5
PLANDATA.....	6
Lägesbestämning	6
Areal	7
Markägoförhållanden	7
Riksintressen	7
Översiktsplan	7
Gällande planer	8
Principer för avstyckning inom Strand	9
Förutsättningar	9
Fastighetsindelning	9
Bebyggelse	10
Gator, trafik och parkering	12
Kollektivtrafik	13
Natur och landskapsbild	13
Kulturmiljö	13
Fornlämningar	13
Geotekniska förhållanden	14
Radon	14
Service	14
Teknisk försörjning	15
Vatten och avlopp	15
Värme	15
El	15
Dagvatten	15
Miljö, hälsa och säkerhet	15
PLANBESTÄMMELSER.....	16
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	17
Genomförande	17
Genomförandetid	17
Tidplan för genomförande	17

Organisatoriska frågor	17
Huvudmannaskap	17
Avtal	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Markägoförhållande	17
Fastighetsbildning	18
Rättigheter	18
Tekniska frågor	18
VA-utbyggnad	18
El- och teleledning	18
Fiber	18
Uppvärmning	18
Ekonomiska frågor	18
Planavgift	18
Bygglov	18
Fastighetsbildning	19
Vatten och avlopp (VA)	19
El och Tele	19
GENOMFÖRANDE	19
Administrativa frågor	19
Medverkande tjänstemän	19

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande planhandlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Samrådsredogörelse
- Plankarta i A2, skala 1:400, med planbestämmelser

Övrig handling

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Förfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Planprocess och skede

Detaljplanen befinner sig i granskningsskedet som är det andra formella skedet i detaljplaneprocessen.



Tidplan

Planbesked	2017-06-21
Beslut om planuppdrag och samråd (MSU)	2018-05-16
Samråd	30 oktober – 12 december, 2018
Granskning	Kvartal 2, 2019
Antagande	Kvartal 3, 2019
Laga kraft, tidigast	Kvartal 4, 2019

Tidsplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

SAMMANFATTNING

Syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra styckning av fastighet Strand 1:120 och därmed möjliggöra en ny villafastighet.

Detaljplanen innebär att fastighetsplanen *för del av Kvarter Tavlan upphävs* för fastighet Strand 1:120. Detaljplanen innebär även att del av fastighet Tavlan 1 överförs till fastighet Strand 1:120 och får en ändrad markanvändning.

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Strand 1:120 på Slumnäsgatan 28 i Tyresö Strand inkom till kommunen i februari 2017 med en förfrågan om att ändra detaljplanen med syftet att stycka fastigheten i två delar och möjliggöra ytterligare bostadsbebyggelse i Tyresö Strand. Behovet av ytterligare bostäder i Tyresö är stort, ett behov kommunen har som ansvar att lösa. Denna detaljplan anses vara av betydelse för att detta behov.

Fastighet Strand 1:120 är 2 720 kvm, inrymmer två huvudbyggnader och ingen komplementbyggnad. Fastigheten ligger inom Tyresö Strand, ett villaområde med lägre bebyggelse bestående i stort av fristående villafastigheter om två våningar.

Uppdrag

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 16 maj 2018 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet (MSU) att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten Strand 1:120 samt att skicka förslaget på samråd.

Undersökning av miljöpåverkan

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därför inte upprättas i samband med planprocessen.

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft:

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

Vatten:

Förslaget kan innebära en något ökad andel hårdgjorda ytor. Trots det bedöms konsekvenserna av genomförandet ha en obetydlig påverkan på vattnet. VA ansluts till kommunala nätet och dagvatten kan infiltrera i mark eller anslutas till det kommunala dagvattennätet.

Genomförandet av detaljplanen möjliggör för framtida fastighetsregleringar. Detta medför ingen betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö, klimat eller gestaltning. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Natur- och kulturmiljön påverkas inte negativt och inte heller hushållning med naturresurser. Inga kommunala miljömål åsidosätts.

Bedömning

Den föreslagna markanvändningen och lokaliseringen är redan prövad i gällande detaljplaner och bedöms även nu som lämplig. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medför någon betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö, klimat eller gestaltning. Planförslaget bedöms inte heller leda till några stora negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Natur- och kulturmiljön påverkas inte negativt och inte heller hushållning med naturresurser. Inga kommunala miljömål åsidosätts.

Detaljplanens miljökonsekvenser var för sig eller sammantaget, bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

Behovsbedömningen i sin helhet finns som bilaga.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Tyresö strand, vid Slumnäsvägen 28. Området ligger 900 meter ifrån Strandtorget samt cirka 350 meter ifrån Tyresövägen. Närområdet består främst av villabebyggelse om två våningar som angränsar till planområdet. Till väst angränsar ett omsorgsboende.

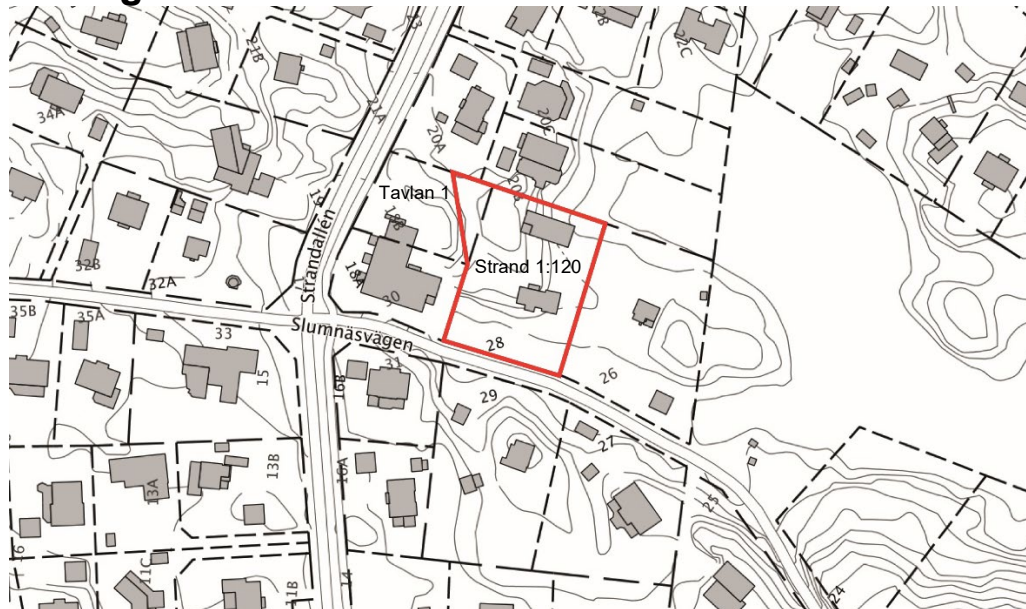


Flygbild över planområdet sett från syd. Planområdet markerat ungefärligt i vitt

Areal

Planområdet har en yta på 3 040 kvm. Av detta ingår ytan från Strand 1:120 med en areal om 2 720 kvm och del av fastighet Tavlan 1 med 320 kvm.

Markägoförhållanden



Ovan redovisas fastighet Strand 1:120 och del av fastighet Tavlan 1 som berörs av detaljplanen.

- Fastigheten Strand 1:120 är i privat ägo
- Tavlan 1 är i kommunal ägo

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

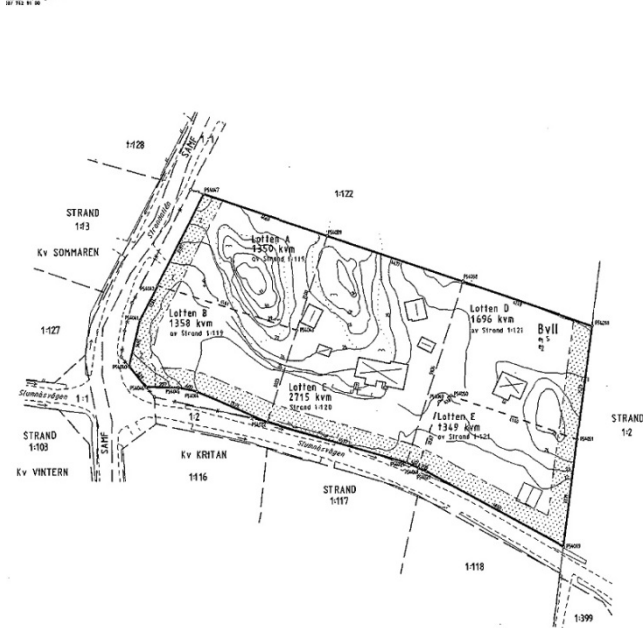
Översiktsplan

Tyresö kommuns översiktsplan pekar ut planområdet som tät bebyggelse. Det innebär en tätortsmässig karaktär vilket möjliggör en viss kompletteringsbebyggelse inom området. Planområdet ligger även inom kollektivtrafiknära lägen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande planer

Fastighetsplaner



- Användningsgräns
 - - - - - Fastighetsgräns
 Gränslinje
 - - - - - Fastighetsgräns utvidad oft utvid
 - - - - - Egenskapsgräns
 [hatched] Mark som ej får byggas
- Bv Bostäder. Mindre verksamheter som inte är störande för omgivningen
 II Byggnad får uppföras i högst två våningar. Karaktärer för uter-,
 färdvägsmärkning, staket, staket, staket. De byggnad uppföres i en
 våning får inte uppföras.
 H 5 Överläst får delas i högst 5 st fastigheter. Varje huvudbyggnad
 får utrymna högst två bostadsbegränsade, varav en får uppföras högst
 1/3 av arean.
 H 2 På varje fastighet får högst en huvudbyggnad och två uter-,
 vägar. De huvudbyggnaden uppföres i en våning för den totala
 byggnadsarean per fastighet inte högst 200 kvm eller 1/3 av
 arean. Av denna areal får byggnadsarean för uter- vara högst
 40 kvm.
 De huvudbyggnad uppföres i två våningar för den totala byggnads-
 arean per fastighet vara högst 140 kvm eller 1/10 av arean.
 Av denna areal får byggnadsarean för uter- vara högst 40 kvm.
 Högst 1/3 av byggnadens totala bruttoarea får utrymna två ver-
 samheter.
 2 Marken skall vara tillgänglig för stannströmning
 Lotter A Lotterteckning

Antagen av KF 2000-12-14
 Fastid laga kraft 2001-01-10

FASTIGHETSPLAN FÖR DEL AV
 Kv TAVLAN
 inom Tyresö kommun Stockholms län

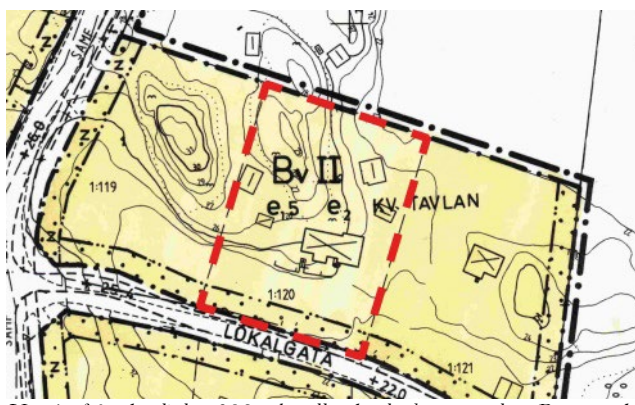
2001-01-10
 Pål Hultén
 Prövsamman
 Hans Höglund
 Nämndordförande
 Beskrivning, stadsbyggnads nr 1
 Teknisk beskrivning, stadsbyggnads nr 2
 Skala 1:1200

Fastighetsplan för del av Kvarter Tavlan med gällande fastighetsindelning

Fastighetsplan för del av Kvarter Tavlan (2001-01-10) gäller idag för fastigheten Strand 1:120. Fastighetsplanen har en fastighetsindelningsbestämmelse som att fastighetsarean för Strand 1:120 ska vara 2 715 kvm. Det motsvarar fastighetens befintliga fastighetsarea. För att kunna möjliggöra en styckning krävs det att fastighetsindelningen upphävs för aktuell fastighet.

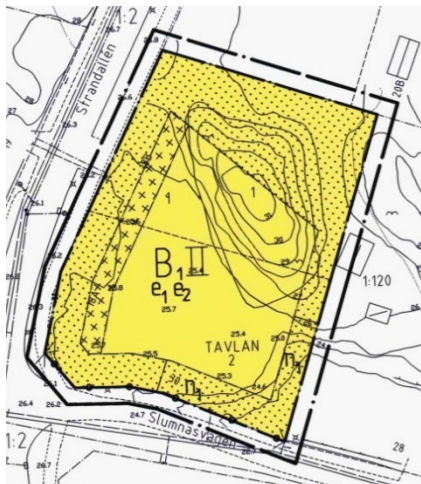
Fastighetsplan för del av Kvarter Tavlan upprättad 2001-01-10 har för fastighet Tavlan 1 upphävts i samband med framtagande av detaljplan nr 365, Omsorgsboende på Strandallén.

Gällande detaljplaner



Utsnitt från detaljplan 309 och gällande planbestämmelser. Rött markerar fastighet Strand 1:120

- För fastigheten Strand 1:120 gäller detaljplan, nr 309:
- *Detaljplan för Södra Strandallén.* Detaljplanen vann laga kraft 2001-01-10. Detaljplanen anger markanvändning Bv (bostadsändamål med mindre verksamheter som inte är störande för omgivningen)



Utsnitt från detaljplan 365 med planområdet och gällande planbestämmelser

För fastighet Tavlan 1 gäller aktuell detaljplan, nr 365:

- *Omsorgsboende på Strandallén*. Detaljplanen vann laga kraft 2008-04-12. Detaljplanen anger markanvändning B₁ (omsorgsboende).

Genomförandetiden för gällande detaljplaner har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanerna. Följande detaljplaner gäller för området till dess att ny detaljplan vinner laga kraft och ersätter dessa detaljplaner.

Principer för avstyckning inom Strand

Inom Tyresö kommun finns det principer om avstyckning som reglerar fastigheternas storlek inom specifika områden. För området Strand beslutade kommunstyrelsens planberedning 2006-01-25 om principer för avstyckningar i Strand. En fastighet ska vara minst 3 000 kvm för att styckas. Minsta fastighetsstorlek efter styckning ska vara 1 500 kvm.

Befintligt är fastighet Strand 1:120 area 2 720 kvm. För att uppfylla områdesprincipen om att en fastighet ska vara minst 3 000 kvm behöver fastighet Strand 1:120 förvärva mark från omgivande fastigheter. Förslaget är att tillköp görs från fastighet Tavlan 1 som är i kommunal ägo.

Förutsättningar

Fastighetsindelning

Nulägesbeskrivning

En tomtindelning fastställer hur ett kvarter ska delas in i fastigheter. Enligt äldre lagstiftning var detta obligatoriskt för att kunna bilda fastigheter inom stadsplanlagda kvarter. Tomtindelningar är i de flesta fall äldre och hindrar ofta nya fastighetsbildningar. Det är inte möjligt att göra mindre justeringar i fastighetsindelningen eftersom tomtindelningen inte får ändras. Tomtindelningen fyller inte längre en funktion. Att upphäva gällande fastighetsindelningen för fastighet Strand 1:120 för att möjliggöra styckning uppfyller planförslaget syfte.

Del av fastighet Tavlan 1 påverkas inte av denna fastighetsindelning eftersom fastighetsplanen redan är upphävd med detaljplan 365, *Omsorgsboende på Strandallén*.

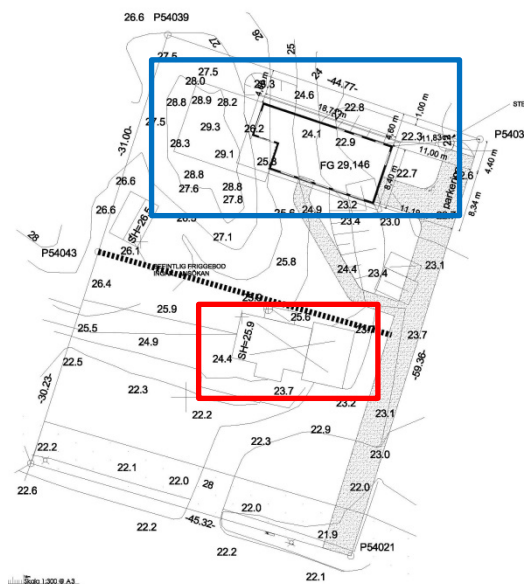
Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att fastighetsplan *för del av Kvarter Tavlan*, upprättad 2001-01-10, upphävs för fastighet Strand 1:120. Detta leder till att den tomtindelingsbestämmelsen som begränsar fastighetens storlek till dess gällande areal upphävs. Upphävandet innebär ingen ändring av befintlig fastighetsbeteckning, kvartersnamn eller fastighetsgränser. Upphävandet möjliggör för Strand 1:120 att förvärva del av fastighet Tavlan 1 för att uppnå en areal om minst 3 000 kvm. Konsekvensen av planförslaget är att det för fastighet Strand 1:120 möjliggörs att Strand 1:120 kan styckas av och bilda en ny fastighet.

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Inom fastigheten Strand 1:120 finns två befintliga huvudbyggnader. Anledningen är att det finns ett interimistiskt slutbesked för nybyggnad från 2013 som tillfälligt tillåter två huvudbyggnader.



Inlämnat förslag på styckning från planbesked.

Den rödmarkerade huvudbyggnaden är den ursprungliga och den blåmarkerade den nya huvudbyggnaden (blå).

Föreslagen servitutlösning för tillfart finns gråmarkerat öst om fastigheten.

Den centralt streckade linjen är föreslagen ny fastighetsgräns.



Fastighet Strand 1:120 ursprungliga huvudbyggnad. Foto tagen från Slumnäsvägen

Den ursprungliga huvudbyggnaden är en byggnad om 2 våningar med en byggnadsarea om ca 120 kvm. Huvudbyggnaden är centralt placerad inom fastigheten och fasaden är vänd mot gatan. Taket är sadeltak i brunt med fasader av stående träpaneler i vit färgsättning. Byggnadens högra sida är en tillbyggnad av vit tegelvägg som byggdes till 1973.



Fastighet Strands 1:120 nya huvudbyggnad. Foto tagen inom fastigheten

Den nya huvudbyggnaden finns placerad norr inom fastigheten och är en byggnad om två våningar med en suterrängvåning anordnad. Byggnadsarean är ca 140 kvm och i direkt anslutning väst om huvudbyggnaden finns även en altan. Fasaden är vänd mot Slumnäsvägen men på grund av vegetation och den ursprungliga huvudbyggnaden är det svårt att se denna byggnad från Slumnäsvägen. Byggnaden har ett pulpettak i trä och fasaden består av liggande träpaneler.

Inom den del av Tavlan 1 som ska överföras till Strand 1:120 finns ingen bebyggelse.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget upphäver fastighetsindelningen för fastighet Strand 1:120 vilket innebär att fastighetsplanen del av Kvarter Tavlan upphävs för fastighet Strand 1:120. Förslaget leder inte till någon förändring i markens användning eller byggrätt för Strand 1:120. För fastighet Tavlan 1 är fastighetsplanen sedan tidigare upphävd.

Konsekvensen av planförslaget är att fastighetsindelningsbestämmelsen och därmed fastighetsplanen upphävs för fastigheten Strand 1:120. Upphävandet möjliggör att fastigheten kan delas upp till två fastigheter. Att stycka en fastighet prövas av Lantmäterimyndigheten. I detta prövas även hur de nya fastigheternas gränser utformas.

Illustrationen på sida 10 visar det inlämnade förslaget utifrån de befintliga fastighetsägarnas önskan på föreslagna ny fastighetsgräns. Den föreslagna nya fastighetsgränsen går centralt genom nuvarande fastigheten vilket är i linje med området befintliga karaktär. Förslaget anses vara lämpligt.

Byggrätten som föreslås gälla för fastigheterna inom planområdet är densamma som i dagsläget gäller på fastigheten Strand 1:120. Byggrätten innebär att vardera fastighet kan bebyggas med en byggnadsarea som får vara högst 200 kvm med en högsta nockhöjd om 5,5 meter, alternativt: byggnadsarea får vara högst 160 kvm med en högsta nockhöjd om 8,0 meter. Av denna byggnadsarea får komplementbyggnader uppta högst 40 kvm och högsta nockhöjd om 4,5 meter. Suterrängvåning får anordnas utöver högsta antal våningar om terrängen så tillåter

Södra delen av fastigheten Strand 1:120 där det finns ett befintligt dike beläggs med prickmark. Även delar av fastigheten Tavlan 1 beläggs med prickmark och en administrativ bestämmelse införs för att bevara markens topografi och naturmarkskaraktär samt på Strand 1:120 där det finns en bevarandevärd bergidagen.

En ytterligare konsekvens är att den del av fastighet Tavlan 1 som ingår i planområdet får en ändrad markanvändning, från B₁,omsorgsboende till B, bostäder.

Gator, trafik och parkering

Nulägesbeskrivning

Fastigheten är belägen i ett villaområde. Angöring till planområdet sker via Slumnäsvägen som ansluter till Strandallén och vidare till Tyresövägen. Slumnäsvägen saknar gångbana. Det finns idag en infart till fastigheten längs den östra plangränsen som angör båda huvudbyggnaderna inom fastigheten.

Parkering sker inom den egna fastigheten. Framför tillbyggnaden på den ursprungliga huvudbyggnaden finns det parkering med plats för två bilar. För den nya huvudbyggnaden finns det ett garage i suterrängvåningen med plats för 2 bilar. Det finns även möjlighet för två bilar att parkera utanför garaget.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning med kollektivtrafik. Närmaste hållplats Slumnäsvägen finns inom 100 meter ifrån planområdet. Hållplatsen trafikeras endast av linjen 824 (Handen Terminal – Tyresö Strand) med flera avgångar per timme. Det tar 12 minuter att nå Tyresö centrum.

Inom ca 350 meter finns även hållplats Strandallén som ligger på Tyresövägen. Den trafikeras förutom linjen 824 även med linjerna 875 (Gullmarsplan – Tyresö Kyrka) och 819 (Fornudden – Tyresö Brevik) med flera avgångar per timme. Turtätheten är relativt hög med cirka 8 avgångar/timme under rusningstid. De nära hållplatserna och höga turtätheten skapar gynnsamma förhållanden för utökning av bostadsbebyggelse.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Området har en karaktär som är typisk för villalandskap med stora gräsmattor, lätta topografiska skillnader och vegetation i form av träd och buskar. Bebyggelsen är anpassad till fastigheternas topografiska förhållande genom att befintliga byggnaderna placerats efter marknivåns höjning där marken planas ut. Detta skapar en naturlig variation i området.

Fastighet Strand 1:120 är kuperad och det är mer tydligt i det nordvästra hörnet med en markant höjdskillnad på 4 meter medan den södra delen är plan. Vegetationen skiftar mellan blandad löv- och barrträd, buskar som ger intrycket av grön villaträdgård. Nordväst om fastigheten finns en bergsknalle som anses vara bevarandevärd. Del av Tavlan 1 har även en tydlig topografi med ett berg som skapar en markant höjdskillnad vilket naturligt ramar in området. Vegetationen bestående av snårskog och blandat löv- och barrträd som är typiskt för naturområden i Tyresö Strand.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att den framtida fastigheten som vetter mot norr får ett mer kuperat landskap med bergidagen och vegetation bestående av främst blandade lövträd och tallar längs fastighetens västra sida.

Den framtida fastigheten som vetter söder mot Slumnäsvägen blir av en mer plan karaktär med gräsmatta och blandad vegetation bestående av träd och buskar.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturmiljön (1988:950).

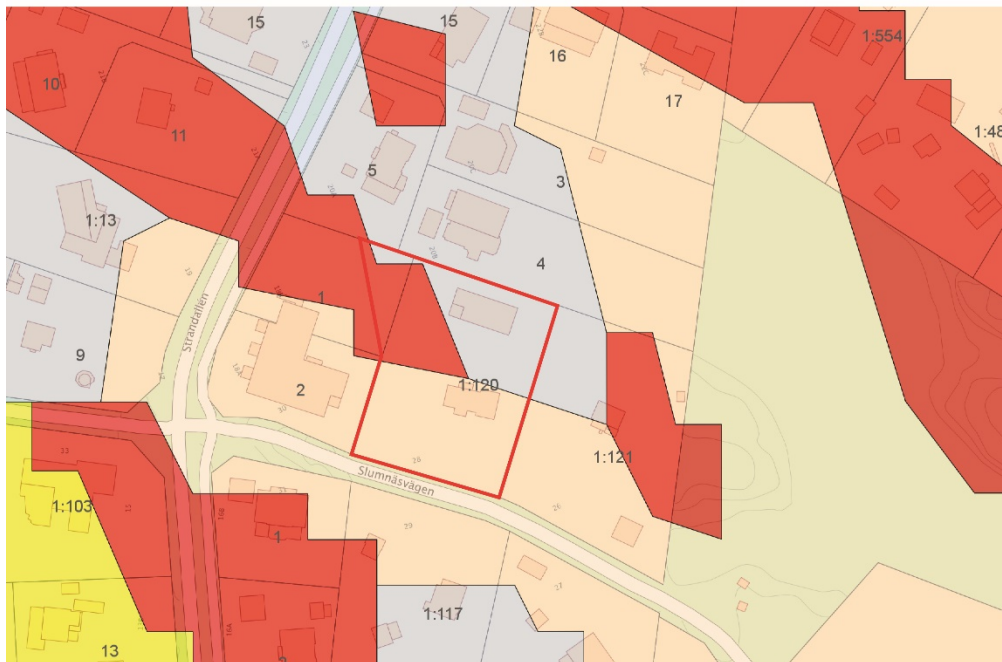
Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Marken inom planområdet består av kärr (beige), morän (blå) och urberg (rött) enligt kommunens databas. Det förekommer varken risk för ras eller skred inom planområdet.



Utdrag från kommunens databas gällande planområdets geotekniska förhållanden

Planförslag och konsekvenser

Förslaget förväntas inte innebära några ändringar.

Radon

Nulägesbeskrivning

Planområdets mark bedöms ha lågrisk för markradon.

Planförslag och konsekvenser

Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert.

Service

Strandtorget som ligger ca 0,9 km från området har ett stort utbud av handel och övrig service.

I Tyresö Strand finns idag två grundskolor och i närområdet ett antal förskolor.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutning till detta finns idag strax utanför planområdet på Slumnäsvägen.

Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig och bör därför användas.

EI

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig och bör därför användas.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Förutom takytor är fastighetens mark inte hårdgjord, vilket gör att dagvatten till stor del infiltreras i mark.

Recipienter för dagvattnet från planområdet är Erstaviken. Planområdets avrinningsområde är Erstaviken. Erstaviken innefattas av vattendirektivet som en vattenförekomst. Erstaviken har god kemisk status men måttlig ekologisk status. Genomförande av planförslaget har minimal inverkan på Erstaviken. Inga åtgärder bedöms nödvändiga.

Planförslag och konsekvenser

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt på den egna fastigheten genom infiltration i mark. Om det inte går kan dagvatten ledas till det kommunala ledningsnätet i Slumnäsvägen.

Miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget ligger inte inom område där risker för miljö, hälsa eller säkerhet föreligger. Planförslag bedöms heller inte leda till att sådana risker uppstår.

PLANBESTÄMMELSER

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse	Förklaring/ Syfte:	Lagstöd
B	Bostäder. Med användning bostäder (B) avses olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.	PBL 4 kap 5 § punkt 3
e ₁	På varje fastighet får maximalt en huvudbyggnad och två komplementbyggnader uppföras. Huvudbyggnad ska uppföras friliggande från komplementbyggnader	PBL 4 kap 11 § punkt 1
e ₂	Byggnadsarea får vara högst 200 kvm med en högsta nockhöjd om 5,5 meter, alternativt: Byggnadsarea får vara högst 160 kvm med en högsta nockhöjd om 8,0 meter. Av denna byggnadsarea får komplementbyggnader uppta högst 40 kvm och högsta nockhöjd om 4,5 meter. Suterrängvåning får anordnas utöver högsta antal våningar om terrängen så tillåter	PBL 4 kap 11 § punkt 1
e ₃	Högst 30 % av byggnadens totala bruttoarea får inredas till mindre verksamheter som inte är störande till omgivningen avseende på buller	PBL 4 kap 11 § punkt 1
::::	Marken får inte förses med byggnad	PBL 4 kap 11 § punkt 1
d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvm.	PBL 4 kap 18 §
p ₁	Byggnad får inte uppföras närmare än 4 meter från fastighetsgräns	PBL 4 kap 16 § punkt 1
p ₂	Byggnadernas placering ska anpassas efter tomtens naturliga topografi. Sprängning, schaktning och fyllning ska så långt som möjligt undvikas och är endast tillåtet i följande fall: - i nära anslutning till planerad byggnad, - för att möjliggöra infart till planerad, - vid nedgrävning av ledningar	PBL 4 kap 16 § punkt 1
n ₁	Markens topografi och naturmarkskaraktär ska bevaras	PBL 4 kap 10 §
Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft		PBL 4 kap 21 §
Fastighetsindelningsbestämmelser för fastigheten Strand 1:120 upphävs (del av fastighetsplan för kv Tavlan, laga kraft 2001-01-10). Gällande fastighet Tavlan 1 är fastighetsindelningsbestämmelserna sedan tidigare upphävt		

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Genomförande

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges.

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Tidplan för genomförande

Nedanstående tidsplan är preliminär och hänsyn har inte tagits till eventuell överklagande av detaljplanen.

Antagande	Kvartal 3 2019
Laga kraft, tidigast	Kvartal 4 2019
Fastighetsbildning genomförs	Kvartal 1 2020
Bygglov beviljas, tidigast	Kvartal 1 2020

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar endast kvartersmark. Ingen allmän platsmark finns inom planområdet. Kommunen är dock huvudman för allmänna platser (ex. gata) vilken fastigheten angränsar till samt för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren för att reglera kostnaderna för detaljplanearbetet.

I samband med att detaljplanen tas upp för antagande så ska en överenskommelse om marköverföring tecknas mellan fastighetsägaren till Strand 1:120 och fastighetsägaren till Tavlan 1.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

Strand 1:120 ägs av privatperson.

Tavlan 1 ägs av Tyresö kommun.

Fastighetsbildning

Bostadsfastigheten Strand 1:120 får genom denna detaljplan möjlighet att genom avstyckning bilda en ny fastighet för bostadsändamål. För att det ska kunna bildas en ny fastighet så krävs det att fastigheten uppnår en areal på minst 1500 kvm. För att uppnå denna areal kan en marköverföring (fastighetsreglering) ske från grannfastigheten Tavlan 1. I kommande lantmäteriförrättning ska även säkerställas att både den nybildade och den ombildade (Strand 1:120) fastigheten får rätt till utfart och VA-ledningar.

Fastighetsbildning görs efter ansökan av fastighetsägaren till Strand 1:120 till Lantmäterimyndigheten.

Rättigheter

Fastigheten Tavlan 1 belastas av avtalsservitut 01-IM8-39/5924.1 (villa och årlig avgäld). Servitutet ska fortsättningsvis belasta fastigheten. Servitutet får dock upphävas i de delar som eventuellt hindrar en framtida avstyckning.

Tekniska frågor

VA-utbyggnad

För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet och därefter ansvarar fastighetsägaren för utbyggnaden på kvartersmark.

EI- och teleledningar

El- och teleledningar ska förläggas i mark.

Fiber

Nät finns i närområdet. För att koppla på fastighet till fibernät kontakta www.öppenfiber.se.

Uppvärmning

Direktverkande el är inte tillåtet som uppvärmningskälla.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Exploatörerna ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.

Bygglov

Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. För att genomföra planen kommer fastighetsbildning krävas. Fastighetsägaren betalar kostnaden för fastighetsbildning.

Fastighetsägaren till Strand 1:120 kommer även att få betala ersättning för den mark som genom fastighetsreglering överförs från Tavlan 1.

Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

El och Tele

För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat fastighet kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00. För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.

GENOMFÖRANDE

Administrativa frågor

Planläggning sker med standardförfarande i Tyresö kommuns regi.
Genomförandetiden är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

Babak Moazzami	Planarkitekt (projektledare)
Åsa Wedmalm	Exploateringsingenjör (projektledare)
Leo Blym	Bygglövhandläggare

Ida Olén
Enhetschef detaljplanering

Babak Moazzami
Planarkitekt